関西版

2014年 冬号

（抜粋版）

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

大和不動産鑑定株式會社

抜粋版

目　次

はじめに

弊社のマーケットレポート関西版につきまして、本年夏に引き続き、三回目のお届けをさせていただくこととなりました。

２０１４年４月の消費増税後、日本経済は個人消費の落ち込みなどから、一部その回復に遅れがみられ、安倍政権は１０％への再引き上げの延期を決めました。そして、都市部と地方との経済格差がより顕著に見られるなか、金融市場においては、いわゆる黒田バズーカー２により、ＲＥＩＴ買入れも実施されており、そうした効果が不動産市場にも少なからず影響を及ぼすものと思われます。

そこで、本号では、オフィス市場については、大阪オフィスエリアの全体状況と新大阪エリアに着目し、マンション市場については京都エリアの動向、そして、その他物流不動産市場の状況をトピックにとりあげております。

■ オフィス　大阪オフィス動向　概況及び今後の動向 ･････････････････1

大阪オフィストピック　新大阪地区 ･････････････････2

■ マンション　マンショントピック　ピックアップ　～京都～ ･････････････････3

■ 地価動向　地価ＬＯＯＫレポート ･････････････････5

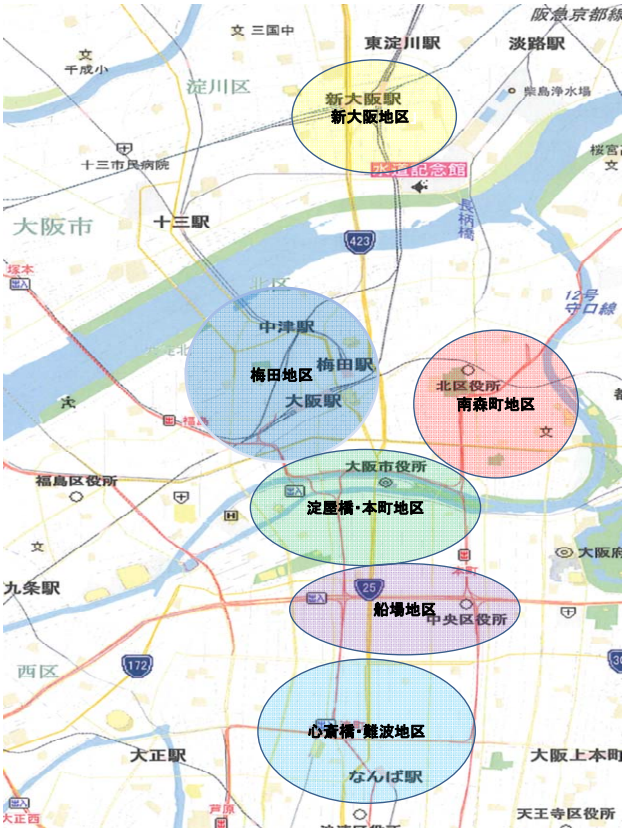
■ 注目トピック　大阪内陸部の物流用不動産 ･････････････････6

■ 不動産コラム　関西賃貸マンションランキング ･････････････････8

■ 不動産ニュース　記事ピックアップ ･････････････････11

大阪オフィス動向

1．概況及び今後の動向



■概　況■

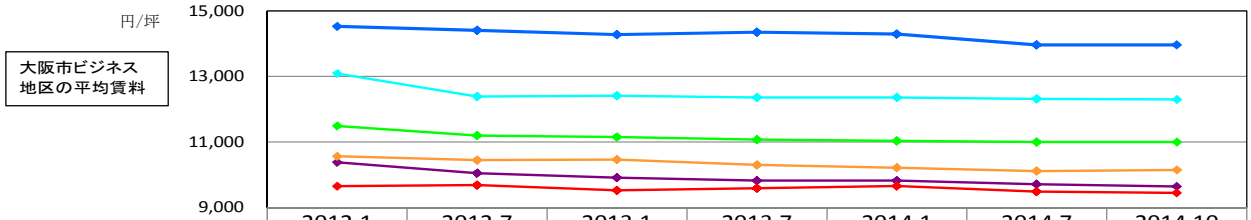
大阪市ビジネス地区においては、2014年2月から4月にかけてテナント企業の動きが一時的に弱まったものの、その後空室率は、順調に低下を続け、10月時点で6ヶ月連続で低下しています。

2014年の下期の動きとしては、自社ビルからの借り換え移転や統合、館内増床等の成約が活発となり、さらに解約の動きが比較的少なかったため、4月から10月にかけて空室率が1.39%減少しました。9月については解約の動きが見られたもののグランフロント大阪やダイビル本館のほか、大型の成約があり、この解約分をカバーできました。このような堅調な需要が続いたため、10月時点の全体での空室率は8.06%と7%台目前となっています。

■今後の動向■

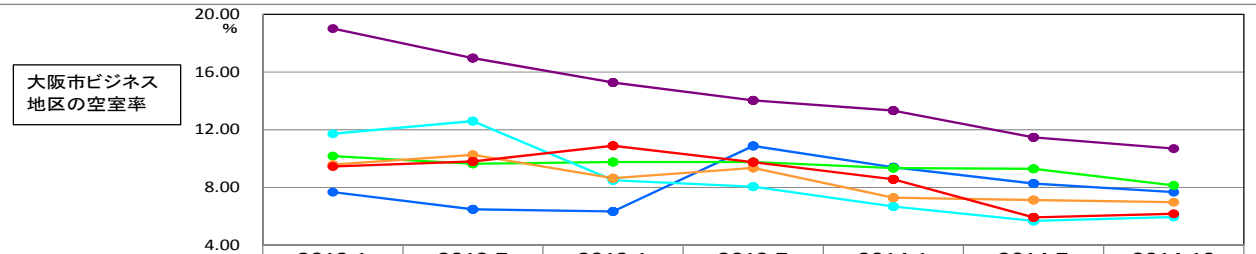
今後については新ダイビル（堂島浜1）、清和梅田ビル（曽根崎2）のほかに（仮称）日本生命保険相互会社新東館や田辺三菱製薬新本社建設プロジェクト、(仮称)阪和興業大阪本社ビルの自社ビル建設が予定されており高稼働で竣工予定のものを除き、これらの竣工が賃貸オフィス市場に影響を及ぼす可能性も考えられます。

賃料水準については微減傾向が続いているなか梅田、淀屋橋・本町地区の築浅物件等、競争力の高い物件を中心に賃料の上昇が見られます。一方、立地や設備水準に劣る物件は苦戦を強いられており、今後エリアごと品等ごとの格差はさらに進んでいくのではないかと思われます。



	2012.1	2012.7	2013.1	2013.7	2014.1	2014.7	2014.10
梅田地区	14,528	14,407	14,277	14,352	14,294	13,967	13,977
淀屋橋・本町地区	11,491	11,194	11,151	11,073	11,030	10,998	11,009
船場地区	10,378	10,046	9,910	9,820	9,821	9,717	9,645
心斎橋・難波地区	13,091	12,389	12,413	12,361	12,361	12,312	12,299
新大阪地区	10,565	10,442	10,460	10,295	10,213	10,113	10,142
南森町地区	9,651	9,686	9,522	9,588	9,653	9,480	9,446

出典：「オフィスデータ」三鬼商事株式会社



	2012.1	2012.7	2013.1	2013.7	2014.1	2014.7	2014.10
梅田地区	7.68	6.49	6.34	10.88	9.40	8.27	7.68
淀屋橋・本町地区	10.18	9.64	9.77	9.77	9.34	9.30	8.15
船場地区	19.02	16.97	15.28	14.04	13.33	11.48	10.70
心斎橋・難波地区	11.72	12.61	8.50	8.06	6.68	5.69	5.96
新大阪地区	9.58	10.26	8.65	9.35	7.30	7.13	6.99
南森町地区	9.46	9.80	10.90	9.76	8.57	5.93	6.18

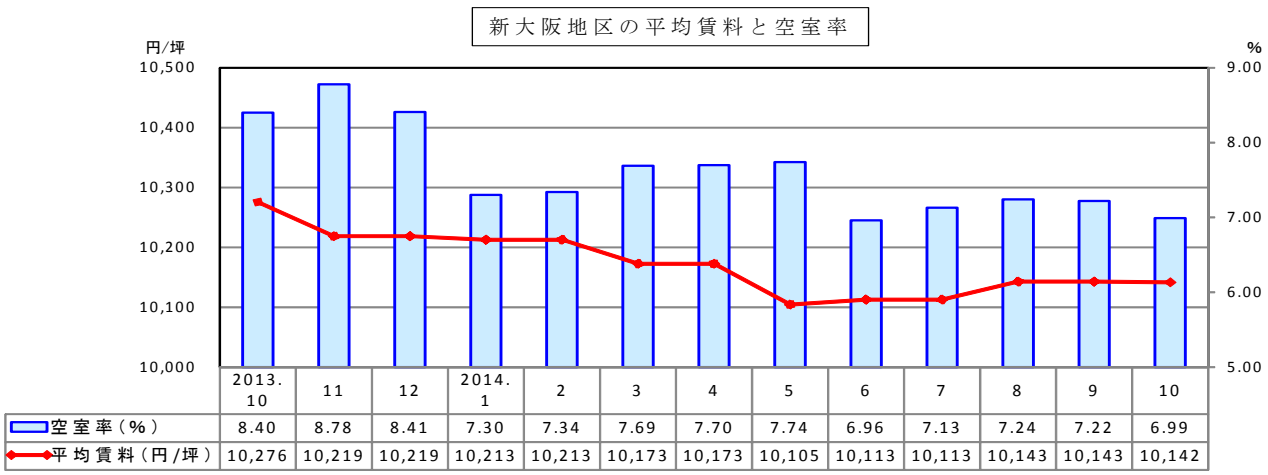
出典：「オフィスデータ」三鬼商事株式会社

大阪オフィス トピック

２．新大阪地区のオフィス市況

大阪市内においては、梅田、淀屋橋、本町と大阪を代表するビジネスエリアがある中、新大阪地区は東京に本社を置く企業が集積する支店経済都市としての役割を果たしてきました。

市況が回復してきている昨今、新大阪地区における現状と今後について見ていきたいと思います。



	2013.10	11	12	2014.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
空室率（%）	8.40	8.78	8.41	7.30	7.34	7.69	7.70	7.74	6.96	7.13	7.24	7.22	6.99
平均賃料（円/坪）	10,276	10,219	10,219	10,213	10,213	10,173	10,173	10,105	10,113	10,113	10,143	10,143	10,142

出典：「オフィスデータ」三鬼商事株式会社

■現　状■

新大阪地区においては、2013年の4月から7月にかけてコスト削減のため、他地区への移転や自社ビルへの統合の動きが目立ちましたが、それ以降は他地区からの借り換え移転等による大型の成約がみられ空室率は順調に低下してきました。また、2012年7月に竣工した新大阪阪急ビルも成約が進んだことに加え、2014年は新大阪地区に新規の供給はないため空室率は前年の2013年10月と比較すると1.41%減少しました。賃料に影響し始める空室率にはまだ届かないものの、新大阪地区はこの1年回復傾向にあるのが窺えます。

■今後の動向■

現状、新大阪地区については、順調にマーケット環境は改善していますが、大阪だけでなく、東京に本社を置く企業からの需要も維持、吸収できるエリアとして今後もこの改善傾向は続いていくのでしょうか。

新大阪の今後を考察するにあたって、東京からの需要だけでなく、大阪市内における中心ビジネスエリアである梅田、淀屋橋・本町地区の動向も重要であるため今回は、主にこの視点から当該地区を見ていこうと思います。

各中心地区とも新大阪地区と同様に空室率は今のところ順調に推移してきており、昨年2013年の10月と比較して、梅田エリア1.98%、淀屋橋・本町地区1.14%減少してきています。

ここで注目したいのは、梅田エリアにおいては2013年2月にグランフロント大阪北館、さらに翌月には南館が竣工し、約146,000坪の大規模な供給がありましたが、現在は、それにより一時的に跳ね上がった空室率が徐々に下がってきています。これらの空室が埋まっていく要因の一つとして、グランフロント大阪に関連する企業が他地区から関連企業を誘致していること等があります。さらに、その誘致により空いた二次空室部分を周辺他地区から誘致したりと、市内中心エリアにテナントが奪われており、競争力の劣るエリアは苦しい状況に立たされることが今後も予想されます。そして、新大阪エリアについてはまさに、将来的にその状況に立たされることが予想されます。

また、2014年10月に竣工した宇治電ビルディング、2015年3月竣工予定の新ダイビルは高稼働で竣工する模様であり、これらの竣工に伴う影響は少ないですが、2015年1月予定の（仮称）日本生命保険相互会社新東館の竣工を契機に、新大阪地区からテナント移転や集約といった動きが出ることが予想されます。その他にも中心エリアで竣工予定の自社ビル等がいくつか控えており、これらのビルの竣工により今後の賃貸オフィス市場の需給に変化が生じる可能性もあります。

また、新大阪地区に限りませんが、近年の災害対策にあわせてＢＣＰ対応の物件への移転が見られるなど大手企業を中心に設備水準の高い物件への移転も増加しているようです。

以上より、新大阪地区、特に駅北側エリアを中心に今後空室の増加が見込まれ、2015年の6月～10月頃にはその時期がくるのではないかという声も聞かれます。今後は、新大阪の特徴でもある支店経済都市としてのポテンシャルを活かして需要を取り込まなければ、リテナントに追われ賃料の上昇は見込みにくい状況が続いていくのではないかと思われます。

マンション トピック

ピックアップ　～京都～

マンションの全国的な動きとしては、平成26年上期は消費税増税を見込んだ駆け込み需要の反動減や労務費・建設資材の高騰によるマンション価格高騰が懸念されていましたが、概ね好調さをキープしていたようです。そこで、下期にかけてはどのような動きを見せているのでしょうか。

マンションデベロッパー、ゼネコンなどへのインタビューによると、更なる増税や建築費高騰で売れ行きが鈍くなるとの見方がされており、前年より3割前後供給は絞られているようです。また、最近では入札案件の高騰化により事業収支が全く合わず、マンション適地の土地情報すら入ってこないなど、嘆きの声も聞かれ、デベロッパーは高騰している入札案件を敢えて避け、用地取得人員の増員など、独自の営業戦略が求められている状況にあるようです。この状況に加え、最近では徒歩10分圏内では物足らず、徒歩6～7分が当たり前といった状況や、最寄駅の利便性が依然より格段に重視されるなど、消費者サイドの物件選定のハードルが以前より高くなっている事も相まって業者は厳しい状況に置かれています。

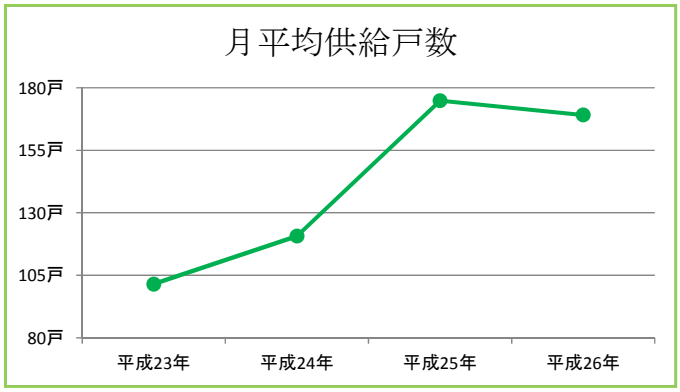
このようなデベロッパーサイドにとっては厳しい状況の下、今回は高級マンションブームに沸く「京都エリア」をピックアップし、新築マンションマーケットを見ていきたいと思います。京都市は、長い歴史を有し、その間敷地は細分化され、もともとマンション適地は多くなかったことに加え、2007年に施行された京都景観法により「建物の高さ制限」が厳しくなったことにより、東西は河原町通～堀川通、南北は御池通～五条通のいわゆる田の字エリアにおいて、マンション価格の高騰が続いているようです。

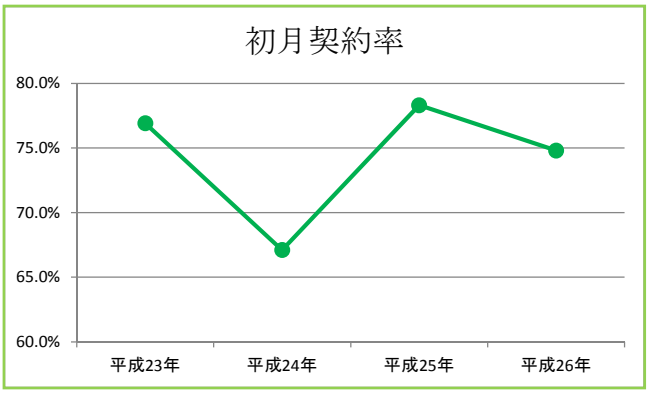
下表は、京都市のマンション動向を示したものですが、「供給戸数」については、全国的に絞り込まれている中、若干の減となっており、増税の影響を受けてか「契約率」は約4%ほど低下しています。
また、「平均坪単価」は低下していますが、これは「京都桂川つむぎの街グランスクエア」などの比較的値ごろ感あるマンションが大量に供給された影響だと考えられます。一方「平均価格」は上昇しており、これは供給物件の平均面積が60㎡台から70㎡台へ広いものにシフトしていることや、億ション物件が平均を引き上げていることが理由であると考えられます。

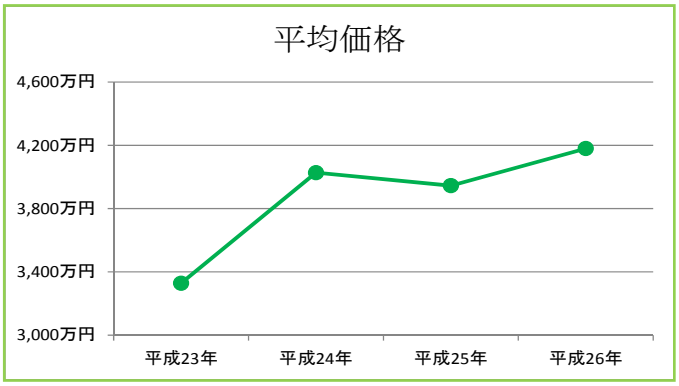
京都市マンション動向

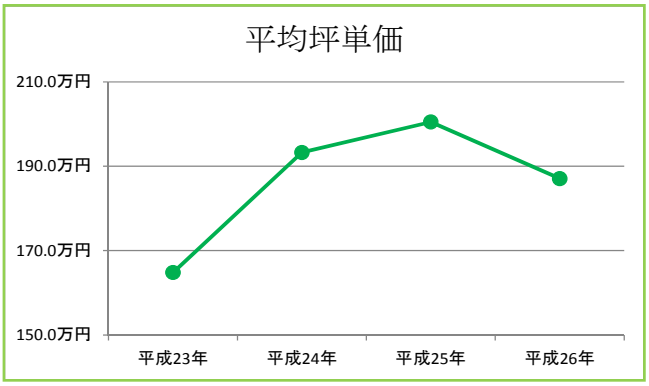
	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年※
供給戸数	1,218戸	1,448戸	2,098戸	1,353戸
初月契約率	76.9%	67.1%	78.3%	74.8%
平均価格	3,328万円	4,027万円	3,945万円	4,180万円
平均坪単価	164.8万円	193.3万円	200.5万円	187.1万円

※平成26年については1～8月の合計









出典：(有)エム・アール・シー作成のデータ等を加工

DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式會社

マンション トピック

ピックアップ　～京都～

京都市内においては、いわゆる田の字エリア及び京都御所周辺エリア、岡崎エリア、北山エリアの人気が高いが、とりわけ田の字エリアの北東部及び京都御所周辺エリアの人気は絶大であり、坪300万円を超す分譲単価で販売されており、総額1億円を超す億ション物件がブームにもなっています。

現在最も注目されているのが、京都御所東側にある約5,000㎡の土地です。三菱地所が最低入札額の3倍以上の63億円で落札したものであり、分譲単価は坪400万円を上回るとの声も聞かれます。このように京都市内中心部では価格が高騰しており、一般世帯層からは手が出ず、主な需要者は日本全国の富裕層、海外は中国などからの富裕層が中心であるようです。

一方、一般世帯向け物件に目を向けてみると、伏見区、京都市周辺部では宇治市、長岡京市が主な人気エリアであり、最近では京都府最大規模の商業施設「イオンモール京都桂川」を核として、「京都つむぎの街」の名称で小学校やマンション等の複合開発が進められている南区が注目を浴びています。この複合開発により、100戸超の分譲マンションが5棟、合計1,390戸の供給が予定されており、分譲単価は坪150万円程度、1戸平均金額は3,000万円台前半と、値ごろ感から11月時点ですでに約半数が売却済みであり売れ行きは好調とみられています。このように、京都のマンション市場は全国的にも興味深く、今後もこの動向は続きそうです。京都市内における主な供給物件の概要は下表です。

	発売年月	物件名	所在地	最寄駅	徒歩（分）	総戸数（戸）	平均価格（万円）	平均面積（㎡）	平均坪単価（万円/坪）	初月契約率（%）
1	2014年8月	ローレルコート京都下鴨	左京区	松ヶ崎	15	24	8,743	82.4	350.8	25.0
2	2014年7月	クラッシィハウス御池柳馬場	中京区	京都市役所前	3	49	6,613	71.8	304.5	57.7
3	2014年6月	ザパークハウス御所西	上京区	今出川	8	22	8,123	81.6	328.9	71.4
4	2014年3月	パークホームズ堺町御門	中京区	丸太町	5	31	6,635	69.2	316.9	76.9
5	2014年4月	Aito	伏見区	藤森	3	271	3,333	78.2	140.9	98.8
6	2014年6月	オルフェアライフ伏見稲荷	伏見区	伏見稲荷	5	32	3,139	71.5	145.2	16.7
7	2014年7月	京都桂川つむぎの街グランスクエア	南区	桂川	2	431	3,923	80.0	162.2	95.0
8	2014年5月	パークシティ桂ジオ	西京区	桂	10	198	3,837	74.9	169.3	91.2

中心部

周辺部

出典：各社HP

DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式會社

地価動向

高度利用地地価動向報告　～地価LOOKレポート～

■ 住宅地

都道府県	都市名	行政区	地区	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	H25.10/1～ H26.1/1 総合評価	H26.1/1～ H26.4/1 総合評価	H26.4/1～ H26.7/1 総合評価
滋賀県	草津市	－	南草津駅周辺	↗	↗	→	→
京都府	京都市	左京区	下鴨	→	↗	↗	→
	京都市	伏見区	桃山	→	→	→	→
大阪府	大阪市	福島区	福島	↗	↗	↗	↗
	大阪市	天王寺区	天王寺	↗	↗	↗	↗
	豊中市	－	豊中	↗	↗	↗	↗
	吹田市	－	江坂周辺	↗	↗	↗	↗
兵庫県	神戸市	東灘区	岡本	↗	↗	↗	↗
	芦屋市	－	ＪＲ芦屋駅周辺	↗	↗	↗	↗
奈良県	奈良市	－	奈良登美ヶ丘	→	↗	↗	↗

■ 商業地

都道府県	都市名	行政区	地区	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	H25.10/1～ H26.1/1 総合評価	H26.1/1～ H26.4/1 総合評価	H26.4/1～ H26.7/1 総合評価
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	↗	↗	↗	↗
	京都市	中京区	河原町	→	→	↗	↗
	京都市	中京区	烏丸	↗	↗	↗	↗
	京都市	中京区	御池	↗	↗	↗	→
大阪府	大阪市	北区	梅田	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	西梅田	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	茶屋町	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	中之島西	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	北浜	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	船場	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	心斎橋	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	なんば	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	ＯＢＰ	→	→	→	→
	大阪市	淀川区	新大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	↗	↗	↗	↗
	高槻市	－	高槻駅周辺	↗	↗	↗	↗
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	→	↗	↗	↗
	神戸市	中央区	元町	→	↗	↗	↗
	神戸市	中央区	ハーバーランド	→	↗	↗	↗
	西宮市	－	阪急西宮北口駅周辺	↗	↗	↗	↗

上昇（6%以上）	↑
上昇（0%超6%未満）	↗
横ばい（±0%）	→
下落（0%超6%未満）	↘
下落（6%以上）	↓

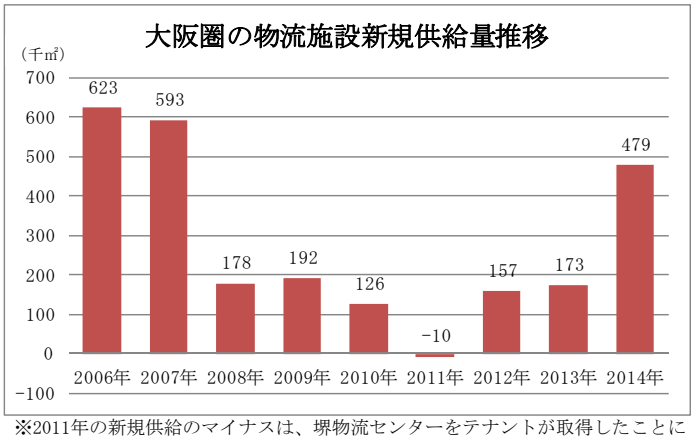
出典：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」を加工

注目トピック　大阪内陸部の物流用不動産

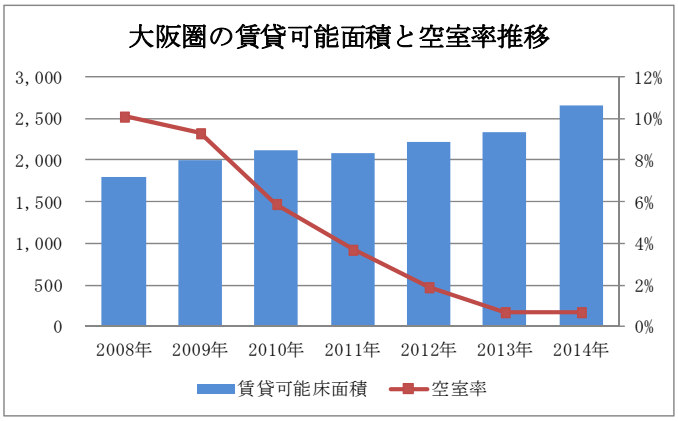
1．概況

大阪圏の物流施設の不動産マーケットは2006年、2007年に各年約60万㎡の新規供給がなされて以来長らくの間、新規供給が年20万㎡に満たない低迷期が続いてきました。しかし、2013年の東京圏での大量供給に続き、大阪圏においても2014年以降再び活況の兆しを見せています。

一五不動産情報サービスによれば、2014年の新規供給は40万㎡を突破し、2015年は30万㎡程度、2016年には60万㎡に迫る勢いで新規供給がなされる見込みとなっています。



※2011年の新規供給のマイナスは、堺物流センターをテナントが取得したことによる。



出典：一五不動産情報サービス

このように大量供給が見込まれる中で、以前の活況期と2014年度以降との相違は、従来から物流施設が集積する大阪湾沿岸部に加え、新たに内陸部においても新規供給が見込まれる点です。現段階で明らかになっている、2014年以降竣工予定の大型物件については下記の通りとなっています。

大阪府内2014年度以降竣工予定一覧

	施設名	事業主	所在地	土地（㎡）	延床（㎡）	竣工	タイプ※
①	グッドマン堺	グッドマン	堺市堺区	66,000	149,000	2014.3	MT型
②	SGリアルティ舞洲	SGリアルティ	大阪市此花区	30,424	111,734	2014.6	MT型
③	MFLP堺	三井不動産	堺市堺区	57,700	133,000	2014.9	MT型
④	Dプロジェクト大阪西淀	大和ハウス工業、住友商事	大阪市西淀川区	37,957	92,562	2016.3	MT型
⑤	プロロジスパーク大阪5	プロロジス	大阪市住之江区	40,503	95,100	2015.1	MT型
⑥	**高槻物流センター**	**東洋メビウス**	**高槻市南庄所町**	**27,045**	**62,177**	**2015.2**	**MT型**
⑦	（仮）平林物流センター	大和ハウス工業	大阪市住之江区	14,463	22,597	2015.7	―
⑧	―	オリックス	枚方市長尾谷町	10,629	20,398	2015.7	BTS型
⑨	**プロロジスパーク茨木**	**プロロジス**	**茨木市彩都中部地区**	**80,243**	**187,280**	**2016.9**	**MT型**
⑩	DPL大阪舞洲	大和ハウス工業	大阪市此花区	24,726	52,800	2016	MT型
⑪	堺PJ	伊藤忠商事/ メープルツリー・インベストメンツ	堺市堺区	54,000	130,000	2016	MT型
⑫	**関西ゲートウェイ**	**大和ハウス工業**	**茨木市松下町**	**66,000**	**90,000**	**2016**	**BTS型**
⑬	**―**	**野村不動産**	**高槻市芝生町**	**35,655**	**―**	**未定**	**―**

出典：各社発表資料、日経不動産マーケット情報、一五不動産情報サービス。網掛けは内陸部物件。
※MT型は複数テナント向けの「マルチテナント型」、BTS型は特定企業向けの「ビルド・トゥ・スーツ型」の略。

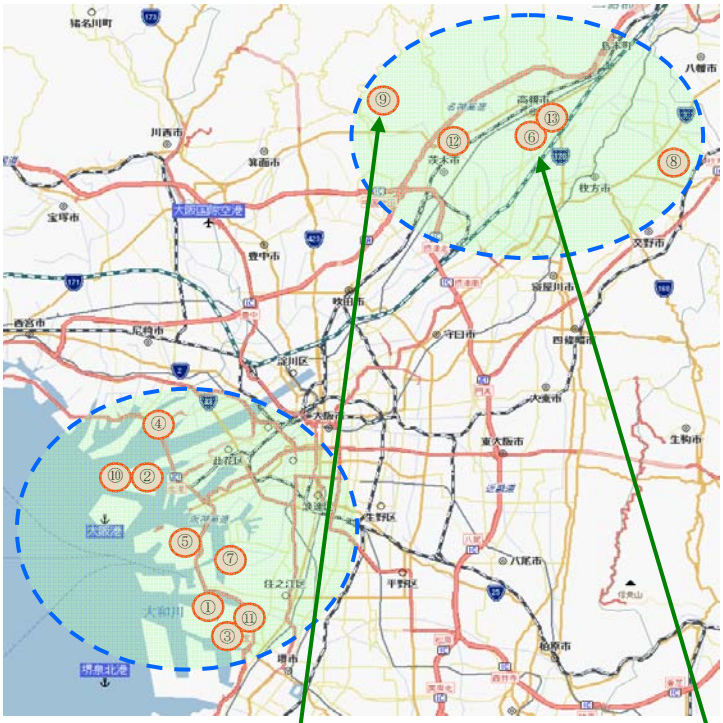
そもそも、名神高速道路をはじめとする高速道路網の配置からみると、京都方面などへのアクセスの良さなどから、大阪湾沿岸部に比べ内陸部の方が物流施設の立地として適しているとの指摘があります。また、特に東日本大震災以降はBCPの観点からも内陸部の物流施設需要は高まっています。

それにも関わらずこれまで大阪湾沿岸部に供給が集中していたのは、内陸部に用地が極めて少なかったためです。ところが、研究施設等の誘致を優先していた自治体が方針を改めたことなどから、当該エリアにおける大型物件の供給が見られ始めています。

注目トピック　大阪内陸部の物流用不動産

2．大阪内陸部への進出状況と今後の動向

大阪府内の大規模物流施設の進出状況



最近の物流関連ニュース

◆伊藤忠商事とメイプルツリー・インベストメンツ（シンガポール政府系投資会社の子会社）、堺市に4階建てのMT型物流施設堺PJを建設。事業費は土地代を含めて約200億円。（2014年9月）

◆大阪・夢洲の物流用地2物件、山九と上組が計50億円で落札。山九は42,936㎡の区画を26億9,300万円で、上組は40,541㎡の区画を24億4,500万円で落札。（2014年11月）

◆SBSロジコム、住之江区南港南の土地24,858㎡を23億8,400万円で落札、約50,000㎡の物流センターを建設。投資総額は土地代を含めて80億円から85億円。（2014年11月）

↑近時の不動産ニュースでも物流施設に巨費が投じられていることが分かります。

←大阪府内の大規模物件の新規供給は概ね内陸部と湾岸部に二分されています。これまでの供給状況を踏まえると、内陸部の供給量は急激に拡大していると言えます。

⑨プロロジスパーク茨木

⑥高槻物流センター

2004年に大阪に大型マルチ型の物流施設が完成して以降、2006～2007年の大量供給期を経て、大阪湾沿岸部に集積する形で大阪の物流施設マーケットは形成されてきました。

こうした中、パナソニックの茨木工場敷地売却は関係者に大きな衝撃を与えました。茨木市彩都地区における大規模工業団地の開発は内陸部における大規模物流施設開発の先駆けとなり、これらの動きは内陸部に存する各自治体が物流施設誘致に傾く呼び水になるものと考えられます。

また、隣接する兵庫県及び京都府においても内陸部に大型施設の開発が進んでおり、2015年1月には神戸市西区にGLP神戸西（敷地面積21,000㎡、延床面積37,000㎡）が、2016年には京都市伏見区の京阪電鉄所有地に大規模物流施設（敷地面積55,500㎡、延床面積77,400㎡）が竣工の予定となっています。

近時の大阪圏の物流施設の需給関係を見ると、空室率は1%を切る水準で推移し、今年竣工の大型物件は早々に満室となる等、非常にタイトな状況となっています。マルチ型物件の占める割合も低く、潜在的な需要はまだまだ眠っていると推定されます。

加えて、2019年には新名神高速自動車道「高槻第一JCT－神戸JCT」間、2024年には「高槻第一JCT－八幡JCT」間が完成・開通の予定となっており、これらは内陸部の交通利便性を更に高めます。

京阪神という大消費地を背後に抱えながら、大阪圏の物流マーケットはまだまだ完成されているとは言えず、初の大型マルチ施設完成から10年を経て新たな局面に差し掛かっています。

多様な要因や経済環境・市場参加者の変化を織り込みながら、大阪圏の物流施設マーケットは再構築の時を迎え、今後さらなる成熟を果たしていくことが見込まれます。

不動産コラム

関西賃貸マンションランキング

～ 関西リート物件の中で最も賃料（賃貸収入）単価が高いのはどれだ！？ ～

1． はじめに

不動産証券化市場がますます拡大する中、今回は、Ｊ-ＲＥＩＴ各投資法人保有の物件について、関西の賃貸マンションに絞って賃料（賃貸収入）単価を調査し、ランキングを行ってみました。

２． 投資法人保有状況

投資法人の関西圏における賃貸マンションの保有状況は下表の通りであり、合計138件の賃貸マンションを保有しております。各エリア内訳では大阪府（91件）が圧倒的で、次いで兵庫県（26件）、京都府（19件）となっています。また、関西三都市以外にも滋賀県内で2物件の保有が見られます。

投資法人	大阪府	京都府	兵庫県	滋賀県	合計
アドバンス・レジデンス投資法人	10件	5件	4件	―	19件
いちご不動産投資法人	1件	―	―	―	1件
インヴィンシブル投資法人	4件	1件	6件	1件	12件
オリックス不動産投資法人	1件	―	1件	―	2件
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	9件	2件	3件	―	14件
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2件	―	―	―	2件
スターツプロシード投資法人	2件	―	1件	―	3件
ユナイテッド・アーバン投資法人	3件	―	1件	―	4件
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人	9件	1件	―	―	10件
大和ハウス・レジデンシャル投資法人	8件	1件	3件	1件	13件
日本アコモデーションファンド投資法人	3件	3件	1件	―	7件
日本賃貸住宅投資法人	29件	3件	6件	―	38件
平和不動産リート投資法人	4件	3件		―	7件
野村不動産レジデンシャル投資法人	6件	―	―	―	6件
合　計	91件	19件	26件	2件	138件

さて、最も賃料（賃貸収入）単価が高いのはどの投資法人のどの物件か！？

不動産コラム

３． 関西賃貸マンション賃料（賃貸収入）単価ランキング結果

☆ 第１位 ☆　　アブレスト新大阪

賃貸収入単価　：　15,181円/坪

外観	投資法人	日本賃貸住宅投資法人	地積	766㎡
	所在	大阪市淀川区宮原5丁目	建物面積	4,270㎡
	最寄駅	新大阪（徒歩9分）	賃貸可能面積	2,985㎡
	築年	H8.3	期末鑑定価格	1,350,000千円　（H26.3.31時点）

備考

都心近接性、利便性に優れ、単身赴任者等に人気の高い東三国エリアに存するサービスアパートメント。ホテル並みのフロントサービスに加え、室内家具、家電も充実。共用スペースにはジャグジー付大浴場、トレーニング機器付ラウンジ、食堂を備えるなど、サービスアパートメントとしての利便性、快適性を備えている。

☆ 第２位 ☆　　パークアクシス江坂広芝町

賃貸収入単価　：　12,850円/坪

外観	投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人	地積	1,181㎡
	所在	大阪府吹田市広芝町	建物面積	4,900㎡
	最寄駅	江坂（徒歩5分）	賃貸可能面積	4,309㎡
	築年	H21.9	期末鑑定価格	2,570,000千円　（H26.8.31時点）

備考

緑豊かな外構計画やインテリアコーディネイトには、各々にデザイナーを起用し、『パークアクシス』にふさわしいクオリティにこだわって監修。ゆとりのシンボルともいえる「ライブラリー＆ラウンジ」を完備。
オーダーメイド家具をはじめ住まいのカラーテイストに合わせて、デザイナーが様々なインテリアをトータルコーディネイト。テレビ・冷蔵庫・照明などの家電付、クリーニングやレンタルなど各種サービスも充実。

☆ 第３位 ☆　　パークアクシスうつぼ公園

賃貸収入単価　：　11,837円/坪

外観	投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人	地積	882㎡
	所在	大阪府大阪市西区靭本町3丁目	建物面積	5,543㎡
	最寄駅	阿波座（徒歩4分）	賃貸可能面積	4,952㎡
	築年	H22.1	期末鑑定価格	2,710,000千円　（H26.8.31時点）

備考

深緑を借景にして立つ15階建。モダンなカーテンウォールや、フレームのデザインによる表情豊かなファサードが印象的。敷地内に息づく約30種類の植栽。洗練の空気に満たされた吹抜けのギャラリーなど…。第一線で活躍する建築家やデザイナーが結集して誕生した。オーダーメイド家具をはじめ3種類のカラーテイストに合わせて、デザイナーが様々なインテリアをトータルコーディネイト。テレビ・冷蔵庫・照明などの家電付。クリーニングやレ ンタルなど各種サービスも充実。

☆ 第４位 ☆　　レジディア谷町

賃貸収入単価　：　11,326円/坪　（アドバンス・レジデンス投資法人）

☆ 第５位 ☆　　プライムアーバン江坂Ⅰ

賃貸収入単価　：　11,038円/坪　（野村不動産レジデンシャル投資法人）

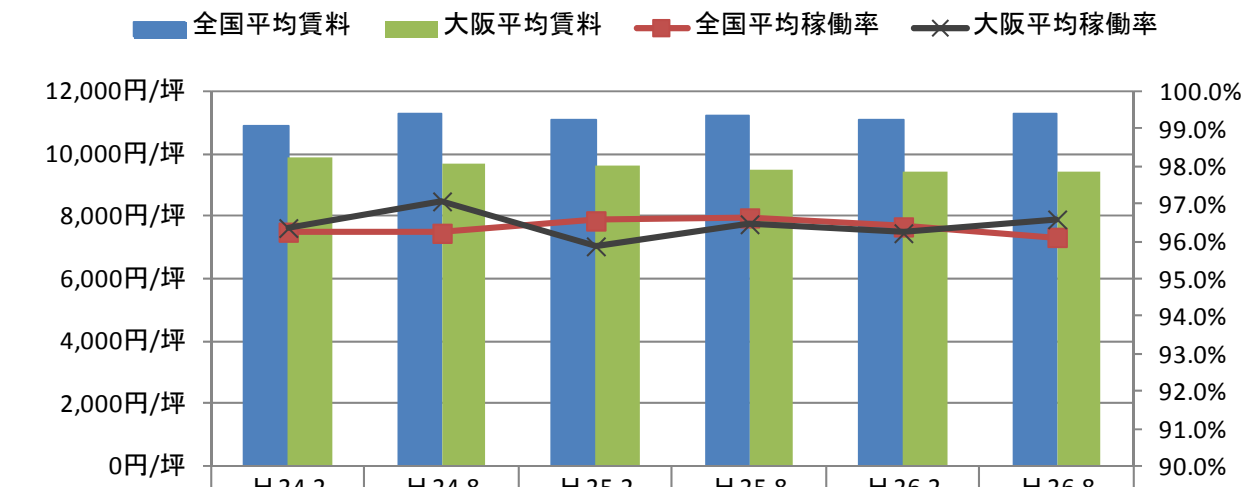
不動産コラム

～ コ メ ン ト ～

第1位から第5位いずれも大阪府内の物件がランクインしました。
エリア的にみますと、「新大阪」、「江坂」といった在京法人から人気の高いエリアがランクインしております。また、大阪市西区、中央区も在京法人が選好するエリアであるといえ、上位にランクインした物件は、法人需要をうまく吸引することで、高い賃料水準を確保しているといえます。
また、第1位から第3位までは、物件としてグレードが高く、分譲マンション並みの仕様となっているだけでなく、家具付やその他のサービスが充実している物件がランクインしており、付加価値が備わり他物件との差別化を図ることで競争力を維持しているものと思われます。中でも第1位の「アブレスト新大阪」のソフト面は非常に充実しており、もはや「賃貸マンション」の域を超えているものでしょう。

～ 参 考 ～

大阪府におけるＪ-ＲＥＩＴ物件の賃料単価・稼働率の推移は以下の通りです。



	H 24.2	H 24.8	H 25.2	H 25.8	H 26.2	H 26.8
全国平均賃料	10,900	11,300	11,100	11,200	11,100	11,300
大阪平均賃料	9,900	9,700	9,600	9,500	9,400	9,400
全国平均稼働率	96.3%	96.2%	96.6%	96.6%	96.4%	96.1%
大阪平均稼働率	96.4%	97.1%	95.9%	96.5%	96.2%	96.6%

※上記データは、平成26年10月31日時点における、弊社サービス「鑑定ＤＢ」における「ＲＥＩＴ物件検索ＤＢ」（http://www.kanteidb.com/）等に基づくデータ、各投資法人ＨＰによる公表資料に基づいております。

※賃貸収入単価とは、賃料収入を基礎として以下の計算式で算出しております。
賃貸収入単価＝投資法人公表の賃貸料（賃貸事業）収入÷運用日数×30日÷稼働面積

不動産ニュース

記事ピックアップ

■開業当初から不振が続いた「JR大阪三越伊勢丹」、4年で幕を下ろす。

「ルクア1100（イーレ）」として来年春の新装開業を目指す。

完成予想イメージ

■「梅田1丁目1番地計画」事業着手。

新阪急ビル解体工事を10月に開始し、2022年春頃の全体竣工を目指す。

完成予想イメージ

■「UNIQLO OSAKA」が10月31日オープン。

ヤンマー本社ビルの1～4階に、心斎橋店、銀座店に続く国内3番目のグローバル旗艦店（売場面積約890坪）が出店。

店舗イメージ

■新大阪駅改札内に36店舗の商業施設「エキマルシェ新大阪」を開設。

店舗面積は約1，800㎡で、JR西日本管内の改札内としては最大規模。

完成予想イメージ

（写真は各社ＨＰ等より）

不動産ニュース

記事ピックアップ

■ 森ノ宮の日生球場跡地に「もりのみやキューズモールBASE」を建設。

“豊かに生きる、ココロ・カラダ特区”をコンセプトに、約50店舗が来春開業予定。屋上には「エアトラック」を設置し、外観は球場をイメージ。

完成予想イメージ

■ 読売テレビ、OBPで本社ビルを移転建て替え。

2016年秋に着工予定。

建設予定地

■ 咲洲コスモスクエア地区に世界最大級の大型蓄電池試験・評価施設を建設。

土地代を含む総事業費は約133億円で、2015年春の着工を目指す。

完成予想イメージ

■「ソフトバンク泉大津ソーラーパーク」の運転を7月17日から開始。

約8万枚の太陽光パネルが設置された大阪湾岸最大のメガソーラーで、19．6MW（メガワット）の発電能力を発揮し、一般家庭5，700世帯分の電力を供給。

（写真は各社ＨＰ等より）

不動産ニュース

記事ピックアップ

■「（仮称）エキスポランド跡地複合施設開発」、7月に着工。

約300のエンターテインメント施設と店舗を融合させたこれまでにない大型複合施設で、2015年秋の開業を目指す。

完成予想イメージ

■「阪急神戸三宮駅ビル」建て替えへ。

阪神・淡路大震災から20年の節目となる来年中の着工を目指す。

■「イオンモール京都桂川」10月17日にグランドオープン。

キリンビール京都工場跡地に、京都府初出店110店舗を含む約220の専門店が集積。

店舗イメージ

■ 奈良市の「ドリームランド跡地（約30ha）」、公売不成立。

税金滞納による差し押さえ物件として公売されるも、入札ゼロ。市は、価格の見直し等を検討のうえ、再度公売にかける方針。

（写真は各社ＨＰ等より）

お気軽に

弊社は、**不動産取引や時価算定**のための不動産評価のほか、**Ｍ＆Ａ、事業再生手続のための不動産評価、海外不動産評価**など多様な場面での評価サービスを提供しております。

その他、不動産コンサルティングとして、**企業内不動産の利活用、公共不動産の適正利用に関する業務、出口ソリューションに向けた売却アドバイス、各種アドバイザリー業務**を行っております。

また、建築エンジニア部門を有し、**エンジニアリングレポート作成、建物コスト・ファシリティーマネジメントへの助言業務、土壌汚染調査業務**も行っております。

ご依頼の有無に関わらず、不動産に関するご相談がございましたら、まずはお気軽にお電話下さい。

ホームページでは、地価公示価格などの検索に**「不動産価格マップ」**を、Ｊ‐ＲＥＩＴ物件情報に**「鑑定ＤＢ」**をご用意しております。

大阪本社　〒550-0005
大阪市西区西本町1丁目4番1号(オリックス本町ビル11F)
TEL 06-6536-7600　FAX 06-6536-7744

京都支社　〒600-8007
京都府京都市下京区四条通東洞院東入立売西町60番地(日本生命四条ビル6F)
TEL 075-257-1455　FAX 075-257-1456

奈良支社　〒631-0821
奈良市西大寺東町2丁目1番56号(南都銀行西大寺駅前ビル6F)
TEL 0742-36-2153　FAX 0742-36-2154

【ご利用上の注意】
「DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT」は情報提供のみを目的とするものであり、金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的として提供するものではありません。また、当該レポート等の作成には最新の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。

【利用地図】㈱ゼンリン　許諾番号（Z11LA-第103号）